

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2014

1. Die Genossenschaft im Überblick

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG in Weißenburg ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftskreis. Sie besteht seit 1921. Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Somit ist die Genossenschaft seit über 90 Jahren ein seriöser und verlässlicher Partner für ihre Mieter. Im Berichtszeitraum hat sie sich weiterhin günstig entwickelt.

1.2. Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich in der Stadt Weißenburg. Sie ist der Anbieter mit dem größten Wohnungsbestand vor Ort. Trotz der weiterhin leicht rückgängigen Bevölkerungszahl hat sie sich im Geschäftsjahr am Markt gut behauptet. Neunzig Prozent des Wohnungsbestandes bietet sie als freie Wohnungen an.

1.3. Organe

- Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Im Geschäftsjahr 2014 standen Hr. Peter Schiebsdat und Hr. Thomas Hanke turnusgemäß zur Wiederwahl an, sie wurden von der Mitgliederversammlung am 24.06.2014 wiedergewählt. Der Vorstand setzt sich seit der Mitgliederversammlung weiterhin wie folgt zusammen:

		Wahl am:	Reg. Eintrag:
Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	24.06.2014	07.07.2008
Norbert Dinkelmeyer	Nebenamtlicher Vorstand	11.06.2013	09.03.1982
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	24.06.2014	22.06.2011

Die Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt.

Für den Vorstand ist eine Geschäftsordnung nach der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften – Ausgabe 2007 – des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Kraft.

- Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern. In der Mitgliederversammlung vom 11.06.2013 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder per Beschluss von fünf auf sechs Personen erhöht. Im Geschäftsjahr 2014 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an.

		Wahl am:
Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	11.06.2013
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	11.06.2013
Sonja Strunz	Lehrerin	14.06.2012
Roland Kunert	Geschäftsführender Vorstand	24.06.2014
Christian Langer	Wirtschaftsjurist (Uni. Bayreuth)	11.06.2013
Thomas Winter	Dipl. Ingenieur (FH)	11.06.2013

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Im Geschäftsjahr 2014 stand Hr. Roland Kunert turnusgemäß zur Wiederwahl an, er wurde von der Mitgliederversammlung am 24.06.2014 wiedergewählt.

Für den Aufsichtsrat ist eine Geschäftsordnung nach der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften – Ausgabe 2007 – des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Kraft.

Die Überwachung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat erfolgt durch regelmäßige Prüfungen. Je Aufsichtsratsmitglied sind Prüfungsfelder und Zuständigkeiten festgelegt.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V. Eine Pflichtprüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2013 wurde vom 19.05.2014 bis 23.05.2014 durchgeführt.

1.4. Personelles

Auch im Geschäftsjahr 2014 waren neben dem geschäftsführenden Vorstand in der Verwaltung unverändert zwei Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte beschäftigt. Mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz wurden durch die Mitarbeiter hierbei die Belange und Ziele des Unternehmens realisiert. Den Regiebetrieb mit drei gewerblichen Mitarbeitern leitet ein technischer Angestellter. Für ein Anwesen ist eine Hausmeisterin vorhanden.

1.5. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2014 nicht angefallen.

2. Mitgliederentwicklung

Der Genossenschaft gehörten zum Jahresende 1.078 Mitglieder (VJ 1.079) mit 11.280 Geschäftsanteilen (VJ 10.920) a' 150,-- € an. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich von 1.638.000,-- € auf 1.692.000,-- €.

3. Hausbewirtschaftung

3.1. Marktsituation

Die Genossenschaft konnte auf Grund der angespannten Vermietungssituation in Weißenburg alle frei gewordenen Wohnungen in kürzester Zeit vermieten. Dies trifft besonders auf voll- und teilmodernisierte, mit Zentralheizung und Bad ausgestattete Wohnungen zu.

3.2. Mietpreisgestaltung

Die Mietpreisbildung orientiert sich am satzungsgemäßen Auftrag. Allen Mitgliedern wird eine gute Wohnungsqualität zu angemessenen Preisen geboten. Durch mieterhöhende Modernisierungen erfolgten in mehreren Anwesen/Wohnungen Mietpreisanpassungen.

3.3. Mietausfälle

Durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase entstanden Erlösschmälerungen für Miete von 45 T€ (VJ 9 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von 4 T€ (VJ 5 T€). Die sehr hohe Erlösschmälerung Miete ist zurückzuführen auf den Mieterlass im Rahmen der Modernisierung des Anwesens Rothenburger Str. 16. Mietausfälle (Abschreibung von Forderungen) sind mit einem Betrag von 8 T€ (VJ 5 T€) angefallen.

3.4. Fluktuation und Leerstände

Es fanden im Jahr 2014 79 (VJ 69) Neuvermietungen statt. In diesen 79 Neuvermietungen sind 6 Umschreibungen enthalten, somit kam es im Berichtsjahr netto zu 73 Wohnungswechseln. Außer bei geplanten Modernisierungen waren keine Leerstände zu verzeichnen.

3.5. Bestandsentwicklung

Die Genossenschaft besitzt einen Bestand von 67 Häuser (VJ 67) mit 796 Wohnungen (VJ 796). Diese teilen sich wie folgt auf:

1 Zi/Kü	61 Wohnungen
2 Zi/Kü	264 Wohnungen
3 Zi/Kü	374 Wohnungen
4 Zi/Kü	97 Wohnungen

Neben den Wohnungen sind 246 Garagen (VJ 246) und 46 Stellplätze (VJ 46) zu vermieten.

3.6. Zustand des Wohnungsbestandes

Von 67 Anwesen sind 19 Anwesen mit 370 Wohnungen vollständig energetisch modernisiert, 41 Anwesen mit 373 Wohnungen sind energetisch teilmodernisiert. Bei all diesen Wohnungen besteht auch ein guter bis sehr guter Ausstattungsstandard. Bei 7 Anwesen mit 53 Wohnungen besteht noch größerer Sanierungsbedarf. Hierbei handelt es sich oftmals um Vorkriegshäuser, bei denen sich die Frage stellt, ob eine energetische Modernisierung sinnvoll und auch wirtschaftlich vertretbar ist. In den Wohnungen dieser Anwesen wurden bereits viele Einzelmodernisierungen durchgeführt, somit ist auch dort der Wohnungsstandard der einzelnen Wohnung gut und sie sind in angemessener Zeit vermietbar.

Von unseren 796 Wohnungen sind 742 mit Zentralheizung ausgestattet. Alle unsere Wohnungen sind mit Isolierglasfenstern ausgestattet, wobei bei 676 Wohnungen die Fenster aus Kunststoff sind.

Bau- und Modernisierungstätigkeit 2014

3.7. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2014 wurde durch die Genossenschaft im Marktgebiet kein Neubau verwirklicht. Der in 2012 beschlossene Neubau wurde im April 2015 termingerecht angefangen. Für die Folgejahre ist ein zweiter Bauabschnitt geplant. Die Genossenschaft wird mit diesen Neubauten, insgesamt sollen fast 50 neue Wohnungen entstehen, die kontinuierliche Bestandsverbesserung fortsetzen.

3.8. Modernisierung und Instandhaltung

Anwesen	Nr.	Art der Arbeit	akt.	Instandh.	Gesamt
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
Rothenburger Str. 16		Modernisierung	2.658.467,94	919.110,14	3.577.578,08
			0,00	0,00	0,00
verschiedene		Wohn.Einzel-Mod.	0,00	312.167,23	312.167,23
verschiedene		Instandh. Allgemein	0,00	208.853,48	208.853,48
verschiedene		Periodische Instandh.	0,00	0,00	0,00
verschiedene		Material Regiebetrieb	0,00	109.369,62	109.369,62
			2.658.467,94	1.549.500,47	4.207.968,41

Geprägt war die Modernisierungstätigkeit in 2014 vor allem durch die Gesamtmodernisierung des Anwesens Rothenburger Str. 16. Hier wurde ein neues Dach erstellt, ein Vollwärmeschutz angebracht, alle Fenster und Türen getauscht, die Bäder und WCs mit Sanitärinstallation erneuert und die Heizungsanlage mit einer großen Solarthermieanlage ergänzt. Mit Nebenkosten wurden bisher 3,578 Mio. € verbaut, wovon 2,658 Mio. € aktiviert werden konnten und 919 T€ in den Aufwand gebucht wurden. Mit ausstehenden Rechnungen wird die Gesamtmaßnahme ca. 3,85 Mio. € der Genossenschaft kosten. Veranschlagt waren 3,926 Mio. €. Das Anwesen besticht nun durch seine neu gewonnene Modernität und hat bisher in weiten Teilen der Mieterschaft und der Bevölkerung viel Lob erhalten.

In die Wohnungseinzelmodernisierung wurden über 312 T€ investiert, für die allgemeine Instandhaltung wurden 209 T€ ausgegeben. Material wurde vom Regiebetrieb der Genossenschaft für 109 T€ verbaut. Um unsere Wohnungen weiterhin attraktiv für potentielle Neumieter zu halten, werden wir den Weg der Modernisierung kontinuierlich fortsetzen.

4. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung ohne Betriebskosten sind im Berichtsjahr insbesondere durch den Mieterlass (ca. 31 T€) der Gesamtmodernisierung Rothenburger Str. 16 leicht zurückgegangen. In 2013 waren Umsatzerlöse von 2,627 Mio. € zu verzeichnen, in 2014 waren dies 2,607 Mio. €.

5. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

5.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Zum 31.12.2014 sind die langfristigen Investitionen mit geeigneten Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

5.2. Finanzlage

Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und ist auch auf absehbare Zeit gewährleistet. Für die Gesamtmodernisierungsmaßnahme Rothenburger Str. 16 wurden in 2014 Fremdmittel von 3,926 Mio. € vereinbart, wobei bisher nur 2 Mio. € abgerufen wurden. Die restlichen Fremdmittel mit äußerst günstigen Zinssätzen werden nach Endabrechnung der Maßnahme in 2015 abgerufen.

Auch in 2014 konnten langfristige Verbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindungen vorzeitig zurückgezahlt werden. Insgesamt waren dies über 1 Mio. €. Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind

über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens bietet nach der in den letzten Jahren durchgeführten Entschuldung großen Spielraum.

5.3. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Hier stehen in den letzten Jahren kontinuierlich steigenden Mieterträgen beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen gegenüber. In 2014 waren dies 1,55 Mio. €, was im Geschäftsjahr erstmalig seit langer Zeit zu einem Jahresfehlbetrag von 139 T€ führte. Geschuldet war dieser Jahresfehlbetrag vor allem der Großmodernisierung Rothenburger Str. 16. Ausgeglichen wurde dieser durch eine Entnahme von 210 T€ aus den Rücklagen. Somit konnte auch in 2014 wieder ein Bilanzgewinn ausgewiesen werden. Dieser ist notwendig, um eine Dividende zahlen zu können.

6. Risikobericht

Im Besonderen ist unser Risikomanagement darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft langfristig gefährden, sind derzeit nicht erkennbar. Die kontinuierliche Rückzahlung zinsaufwendiger Fremdmittel wurde auch im Geschäftsjahr 2014 weitergeführt. Dies ist die Basis um für die zukünftigen Aufgaben, die Bewältigung des demographischen Wandels und die Überalterung des Wohnungsbestandes, gewappnet zu sein.

7. Entwicklung und Prognose

Klassische Risiken, welche die Entwicklung der Genossenschaft in erheblichem Maße negativ beeinträchtigen können, sind insbesondere massive Leerstände, erhebliche Mietausfälle, unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zunehmende Alterung unseres Mitgliederbestandes, die allgemeine demographische Entwicklung im hiesigen Raum sowie die Zunahme der Zahl der Arbeitslosen. Die entsprechenden Fakten und Zahlen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und speziell zum Wohnungsmarkt werden sorgfältig vom Vorstand beobachtet und bewertet. Die Instrumentarien, die der unternehmerischen Entscheidung dienen, sind eine langfristige Instandhaltungs-, Investitions- und Wirtschaftsplanung.

Gravierende Leerstände und Mietsforderungsausfälle sind erfreulicherweise auch am Ende des Geschäftsjahres 2014 nicht zu verzeichnen. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft sind ebenfalls nicht feststellbar.

Moderate Mietpreisanpassungen werden im Rahmen der Modernisierungstätigkeit vorgenommen und beeinflussen die Jahresergebnisse positiv. Auch die Attraktivität der Stadt Weißenburg, als größtem Wohn- und auch als Arbeitsstandort im Landkreis verbunden mit dem Vertrauensvorsprung der Genossenschaft als fairer Vermieter, lassen auf weiter niedrige Leerstandsquoten hoffen. Entsprechende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit zeitgemäßer Ausstattung war in den letzten beiden Jahren verstärkt vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Genossenschaft sich durch die geordnete Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage weiterhin positiv entwickeln wird. Die Grundsätze genossenschaftlichen Handelns werden dabei gewahrt bleiben.

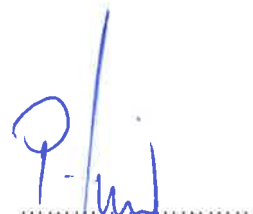
Weißenburg, den 21.05.2015



Thomas Hanke



Norbert Dinkelmeyer



Peter Schiebsdat